Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

N° Gen. Rep. **283/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE E PERTINENZA

Esperto alla stima: perito edile Carlo Zoldan
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via deòl Carmine 23 – 33085 Maniago
Telefono: 0427730237
Fax: 0427730237
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Grava n. 2 - Capoluogo - Arzene (PN) - 33098
Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 001 - ABITAZIONE E PERTINENZA
Corpo: A - ABITAZIONE E PERTINENZA
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali: [redacted] foglio 19, particella 180, subalterno 4, indirizzo Via Grava n. 2, comune VALVASONE ARZENE , categoria A/4, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 120, rendita € 227,76

2. Possesso

Bene: Via Grava n. 2 - Capoluogo - Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001 - ABITAZIONE E PERTINENZA
Corpo: A - ABITAZIONE E PERTINENZA
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Grava n. 2 - Capoluogo - Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001 - ABITAZIONE E PERTINENZA
Corpo: A - ABITAZIONE E PERTINENZA
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Grava n. 2 - Capoluogo - Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001 - ABITAZIONE E PERTINENZA
Corpo: A - ABITAZIONE E PERTINENZA
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Grava n. 2 - Capoluogo - Arzene (PN) – 33098

Lotto: 001 - ABITAZIONE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE E PERTINENZA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Grava n. 2 - Capoluogo - Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001 - ABITAZIONE E PERTINENZA
Corpo: A - ABITAZIONE E PERTINENZA
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Grava n. 2 - Capoluogo - Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001 - ABITAZIONE E PERTINENZA
Corpo: A - ABITAZIONE E PERTINENZA
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Grava n. 2 - Capoluogo - Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001 - ABITAZIONE E PERTINENZA
Prezzo: € 38.250,00

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Valvasone Arzene (PN), il sostituto custode fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 13.06.2019 alle ore 15,00 presso gli immobili siti in comune di Valvasone Arzene (PN).-

Al sopralluogo era presente la parte esecutata [redacted] e il sostituto custode [redacted] (vedi verbali di sopralluogo allegato 1).-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si è prevista la formazione di 1 unico lotto .-

Beni in **Arzene (PN)**
Località/Frazione **Capoluogo**
Via Grava n. 2

Lotto: 001 - ABITAZIONE E PERTINENZA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE E PERTINENZA.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Arzene (PN) CAP: 33098 frazione: Capoluogo, Via Grava n. 2

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 19, particella 180, subalterno 4, indirizzo Via Grava n. 2, comune VALVASONE ARZENE , categoria A/4, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 120, rendita € 227,76 (vedi allegato 3)
Derivante da: Atto notaio Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) Repertorio n. 74391 del 09.01.2013 (vdi allegato 5).-

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di lotto composto da un fabbricato ad uso abitazione del tipo villetta singola con annesso fabbricato ad uso legnaia e pertinenza scoperta.-
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) in data 09/01/2013 ai nn. 74392/22381; Iscritto a Pordenone in data 31/01/2013 ai nn. 1698/192; Importo ipoteca: € 45.000,00.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 14/12/2018 ai nn. 3378 trascritto a Pordenone in data 14/01/2019 ai nn. 639/473.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE E PERTINENZA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G (vedi allegato 6)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario per 1/3; **proprietari ante ventennio** al **21/09/2002** . In forza di denuncia di successione in data 14/05/1998 prot. n. 57112; registrata a ROMA in data 17/12/1998, ai nn. 429/18014.
Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietari dal**

21/09/2002 al 23/06/2006.
In forza di denuncia di successione in data 21/09/2002, prot. n. PN0079062; registrato a PORDENONE, in data 26/05/2004, ai nn. 59/1003.
Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietari dal 23/06/2006 al 05/10/2006**. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio SIONI LUCA di San Vito al Tagliamento (PN) , in data 23/06/2006, repertorio n. 34560; trascritto a Pordenone , in data 28/06/2006, ai nn. 6764/11786.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietari dal 05/10/2006 al 22/04/2007**. In forza di denuncia di successione in data 05/10/2006, prot. n. PN0324007; registrata a PORDENONE in data 23.04.2007 ai nn. 85/1048.
Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietari dal 22/04/2007 al 19/11/2010**. In forza di denuncia di successione in data 22/04/2007 prot. n. PN0003048; registrata a Pordenone in data 21.12.2007 ai nn. 58/1061.
Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietari dal 19/11/2010 al 09/01/2013**. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) , in data 19/11/2010, Repertori n. 70344; trascritto a Pordenone in data 01/12/2010 ai nn. 17898/11893.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario dal 09/01/2013 ad oggi** (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) , in data , ai nn. 74391/22380; trascritto a Pordenone , in data 31/01/2013, ai nn. 1697/1237 (vedi allegato 5).-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Vedi punto 7.1

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia:
in data 30.05.2019 inviavo tramite PEC al comune di Valvasone Arzene richiesta di accesso agli atti e rilascio copie, per verificare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione.-
Dopo varie verifiche da parte dell'ufficio competente, il responsabile in data 23.08.2019 mi rilasciava una dichiarazione in cui si comunicava che l'unica pratica edilizia presente in archivio quella relativa ad una richiesta di Concessione Edilizia del 02.03.1995 per "migliorie igienico sanitariae" (vedi allegato 4.2).-
Conseguentemente in assenza di una verifica concreta delle pratiche inrerenti non posso dichiarare alcunchè a riguardo della confomità edilizia.-

Specifico che da quanto riscontrabile nell'atto di compravendita (allegato 5) il fabbricato risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e successivamente risultano emessi dal comune di Arzene i seguenti atti:
- Nulla Osta Edilizio in data 02.12.1968 per la costruzione del bagno;
- Nulla Osta Edilizio in data 13.07.1971 per la costruzione di un locale ad uso bagno e la costruzione dell'accessorio ad uso legnaia;
- Licenza Edilizia n. 834 pratica n. 516 in data 20.07.1976 per il completamento della recinzione;
- Autorizzazione n. 90/057/A in data 28.06.1990 per la ripassatura del tetto;
- Concessione Edilizia n. 92/0228 in data 12.05.1992 per migliori igienico sanitarie del'abitazione.-

In data 23.08.2019 il responsabile delll'ufficio competente del comune di Valvasone Arzene (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 4.3).-

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona B - AREE DI COMPLETAMENTO DEI CENTRI URBANI PRINCIPALI PARZIALMENTE EDIFICATE E GIA' URBANIZZATE
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 4.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,00 (vedi allegato 4.1)
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,50 (vedi allegato 4.1)
Altezza massima ammessa:	7,50 (vedi allegato 4.1)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - ABITAZIONE E PERTINENZA**

(vedi planimetrie catastali allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2)
Trattasi di fabbricato isolato ad uso civile abitazione e fabbricato accessorio ad uso legnaia (vedi foto 1-2-3 e 14), insistenti su un lotto pari a 770 metri quadri catastali, disposto su due piani fuori terra il fabbricato principale e su un unico piano fuori terra il fabbricato accessorio, ubicati al limite ovest dell'abitato di Arzene in comune di Valvasone Arzene (PN), in frangia all'incrocio tra Via Crips e Via Grava, con accesso pedonale da quest'ultima.-
Il lotto è completamente delimitato da recinzione fissa costituita da rete muratura in calcestruzzo e rete metallica. con accesso pedonale munito di cancello, con la parte scoperta a prato e con alcuni alberi ad alto fusto (vedi foto 4).-
Il fabbricato principale, da quanto visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da murature portanti in blocchi cementizi o laterizi, solaio e copertura con struttura in legno e manto di copertura a falde inclinate in tegole laterizie, mentre il fabbricato accessorio e composto da murature in blocchi cementizi con copertura a una falda in struttura lignea **con sovrastante manto presumibilmente in lastre di "eternit".-**
I muri esterni del fabbricato principale sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura (vedi foto 1-2-3), mentre quelle del fabbricato ad uso legnaia sono al grezzo.-
Gli immobili di che trattasi sono in evidente stato di degrado, e il fabbricato ad uso abitazione presenta internamente evidenti conseguenze di un principio di incendio sia alle parti strutturali che alle opere di finitura (vedi documentazione fotografica) e di conseguenza bisognevole di importanti opere di ristrutturazione e risanamento.-
Funzionalmente Il fabbricato residenziale è composto al piano terra da locali destinati a ripostiglio, deposito, cantina e w.c., mentre al piano primo si trovano i vani destinati a soggiorno, cucina, bagno, camera e ripostiglio (vedi planimetria catastale allegato 3).-
Il fabbricato ad uso legnaia e composto da un unico vano (vedi planimetria catastale allegato 3):
Gli impianti tecnologici (elettrico e termoidraulico) sono probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio e parzialmente revisionati nelle ristrutturazione successive, ma al momento del sopralluogo decisamente compromessi dalle condizioni generali dell'immobile.-
Agli atti non risulta alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.-

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30-2,50
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: degradato
Condizioni generali dell'immobile: degradate

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Il sottoscritto, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-
Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-
Considerato lo stato di degrado in particolare dell'immoibile principale, si ritiene opportuno esplicitare una valutazione di stima a corpo l'intero lotto.-

Elenco fonti:
Catasto di PORDENONE ;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;
Ufficio tecnico di VALVASONE ARZENE;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. .

8.2 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE E PERTINENZA. Abitazione di tipo popolare [A4]
Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 45.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Valore corpo			€ 45.000,00
Valore complessivo intero			€ 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - ABITAZIONE E PERTINENZA	Abitazione di tipo popolare [A4]	0,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 7.250,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 38.250,00**

Data generazione:
27.08.2019

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan